

## Offices / General

### АФК "Система" докупила "Системы-Галс"

АФК "Система" увеличила свою долю в ОАО "Система-Галс" с 19,4 до 27,6%, получив 8,2% от "дочки" девелопера — ЗАО "Галс-финанс".

### В Дубае открылся самый высокий в мире небоскреб

В Дубае, столице Объединенных Арабских Эмиратов торжественно открылось самое высокое в мире здание, сообщил телеканал "Вести-24".

### Дешевеют и не сдаются

2009 год стал настоящим испытанием для рынка офисной недвижимости. В столице ставки аренды упали в общей сложности на 60%, а некоторые помещения класса В стало возможно снять всего по \$120 за 1 кв. м.

## Retail

### Сбербанк торгует магазинами

Недвижимость "Алпи" продается за долги.

### Auchan применит российскую бизнес-модель в Европе

Французская группа Auchan планирует открыть по всей Европе гипермаркеты российского образца.

### "Рамстор" переименуют в "Ситистор"

Магазины сети "Рамстор" к концу января сменят вывески на "Ситистор".

### X5 вдохнула парфюм

Ритейлер создает СП с Perfumes Planet Switzerland.

### «Мосмарт» рисует белую полосу

Ритейлер надеется в этом году выйти на докризисный уровень продаж.

## Hotel

### От Керимова к Лаудеру

Новый инвестор в московские отели — миллиардер Рональд Лаудер провел первое назначение в Объединенной гостиничной компании (ОГК).

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

## Offices / General

### **АФК "СИСТЕМА" ДОКУПИЛА "СИСТЕМЫ-ГАЛС"**

АФК "Система" увеличила свою долю в ОАО "Система-Галс" с 19,4 до 27,6%, получив 8,2% от "дочки" девелопера — ЗАО "Галс-финанс". После этой сделки доля "Галс-финанс" уменьшилась до 0,1%. В пресс-службе АФК пояснили, что приобретение дополнительных акций прошло в рамках конвертации части долга "Системы-Галс" перед корпорацией. Сумму задолженности ни в АФК "Система", ни в девелоперской компании не раскрывают. Основным акционером "Системы-Галс" является банк ВТБ (51,24%). АФК "Система" уступила акции девелопера банку после того, как "Система-Галс" оказалась не в состоянии обслуживать долг в размере 23,5 млрд руб. Еще около 18% акций девелопера в свободном обращении.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **В ДУБАЕ ОТКРЫЛСЯ САМЫЙ ВЫСОКИЙ В МИРЕ НЕБОСКРЕБ**

В Дубае, столице Объединенных Арабских Эмиратов торжественно открылось самое высокое в мире здание, сообщил телеканал "Вести-24". Небоскреб "Бурдж Халифа", напоминающий по форме сталагмит, на сегодняшний день является самым высоким зданием планеты. Башня, высота которой составляет 828 метров, строилась около 5 лет, а стоимость строительства составила около 1,5 миллиардов долларов. Небоскреб "Бурдж Халифа" является также самым многоэтажным в мире зданием и самым высоким жилым строением. Кроме того, у него самая высокая смотровая площадка - на 124 этаже. В здании расположены роскошные квартиры и отель, дизайн которого разработал известный итальянский модельер Джорджо Армани. Более двух миллиардов телезрителей наблюдали за церемонией открытия нового небоскреба в прямом эфире. Церемонию открытия возглавил правитель эмирата Дубай, вице-президент и премьер-министр ОАЭ шейх Мухаммед бен Рашед Аль Мактум.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ДЕШЕВЕЮТ И НЕ СДАЮТСЯ**

*2009 год стал настоящим испытанием для рынка офисной недвижимости. В столице ставки аренды упали в общей сложности на 60%, а некоторые помещения класса В стало возможно снять всего по \$120 за 1 кв. м. В этом году цены на большинство офисов вряд ли вырастут*

Начавшееся в конце 2008 г. падение рынка офисной недвижимости продолжилось и в 2009 г. В декабре-2008 число купленных и сданных помещений упало до исторического минимума: девелоперам, по данным Cushman & Wakefield / Stiles & Riabokobylko, удалось продать и сдать в аренду только 26 000 кв. м. В эксплуатацию за это время было введено 150 000 кв. м. Но и этот «рекорд» продержался недолго: уже в феврале объем сделок провалился до 10 000 кв. м.

Это вынудило владельцев офисных помещений идти на всевозможные ухищрения, чтобы привлечь арендаторов: они, например, наперебой предлагали арендные каникулы (которые могли достигать до года) или выставляли офисы с готовой отделкой. Усугубляло ситуацию и то, что ввод в эксплуатацию офисов, строительство которых началось еще до кризиса, продолжался — девелоперам дешевле было достроить объект, чем его замораживать. По данным CB Richard Ellis, за I квартал прошлого года было построено около 900 000 кв. м офисной недвижимости — на 500 000 кв. м больше, чем даже в I квартале 2008 г. При этом свыше 60% площадей остались пустыми, статус еще 38% площадей оставался неопределенным, поскольку предварительные договоры аренды на них были заключены до кризиса. К тому времени ставки с начала кризиса уже упали до 40-50% и достигли \$1000 (включая все) за 1 кв. м в год в офисах класса А и до \$300 — класса В.

К маю был установлен ценовой рекорд: помещения класса В в бизнес-центрах «Технопарк «Синтез» на ул. Угрешской и «Очаково» на Большой Очаковской предлагались по 4500 руб. (около \$135). Эта цена, правда, не учитывала налоги и коммунальные платежи, а сами помещения находились на цокольном или мансардном этажах. Спустя еще неделю на улицах Москвы появились перетяжки, предлагающие в аренду помещения в бизнес-парке «Румянцево» (пересечение МКАД и Ленинского проспекта) уже за 4000 руб. (около \$120) с учетом всех дополнительных платежей. Правда, заключить договор по этой цене можно было только в течение двух недель и лишь на 11 месяцев. Но подобные предложения

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

11-12 января, № 1

были единичными, а в большинстве случаев с лета ставки аренды если и снижались, то уже незначительно. По данным CB Richard Ellis, к ноябрю общее снижение ставок составило около 60%.

Сейчас офисы класса А сдаются в среднем по \$600 за 1 кв. м, класса В — по \$350-400. При этом около 2 млн кв. м площадей пустует, несмотря на наметившееся, по данным консультантов, оживление рынка. В III квартале совокупный объем сделок аренды офисной недвижимости в столице составил 420 000 кв. м (в I квартале сдано 266 000 кв. м, во втором — 328 000 кв. м).

В новом году ставки аренды существенно не изменятся и останутся на уровне 2009 г., ожидает руководитель отдела исследований офисного рынка CB Richard Ellis Анна Мельник. Подорожать могут помещения класса А в центре города на вторичном рынке — по ним запрашиваемая ставка может вырасти примерно на 10%, считает она. Небольшой рост возможен только на высококачественные объекты с хорошим месторасположением, соглашается коммерческий директор MR Group Ирина Дзюба. По остальным объектам ставки в этом году вряд ли изменятся, продолжает она. Правда, объемы ввода офисных объектов в этом году уменьшатся, говорит Мельник: по ее расчетам, на рынке появится около 925 000 кв. м новых помещений (в 2009 г. — около 1,5 млн кв. м).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **СБЕРБАНК ТОРГУЕТ МАГАЗИНАМИ**

*Недвижимость "Алпи" продается за долги*

Сбербанк выставит на аукцион заложенную ему недвижимость сибирского ритейлера "Алпи" 1 февраля. Стартовая цена будет эквивалента долгу сети — 6,5 млрд руб. Возможно, в торгах примут участие девелоперская группа "Регионы" и X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.).

1 февраля Российский аукционный дом (РАД) проведет аукцион по продаже единым лотом принадлежавшего ранее красноярской торговой сети "Алпи" 61 объекта общей площадью около 324 тыс. кв. м в Сибири (в Красноярске, Кемерово, Новосибирске и Хакасии), в том числе 24 торговых помещений площадью 250 тыс. кв. м, а также земельных участков. По словам гендиректора РАДа Андрея Степаненко, самым крупным объектом, выставляемым на торги, станет торговый комплекс "Лапландия" (70 тыс. кв. м) в Кемерово. Эти активы ритейлер передал ООО "Сбербанк капитал" (100-процентная "дочка" Сбербанка) еще в декабре 2008 года в рамках реструктуризации долга на 6,5 млрд руб.— именно столько составит стартовая цена лота.

"Этот аукцион станет первым, который РАД проведет по голландской схеме, которая позволяет участникам торгов не только повышать стартовую цену, но и понижать ее",— добавил господин Степаненко. По его словам, минимальная цена, по которой могут быть проданы активы "Алпи", не может быть ниже 3,5 млрд руб. Решение об аукционе одобрено президентом и председателем правления Сбербанка Германом Грефом, уточнил он. В пресс-службе Сбербанка отказались от комментариев до подведения итогов аукциона.

ОАО "Российский аукционный дом" создано в августе 2009 года как торговая площадка для реализации залогов, в основном Сбербанка, сумма просрочек от заемщиков которого на прошлый сентябрь превысила 100 млрд руб. Учредители — Сбербанк (25%), Сбербанк АСТ (8%), Фонд имущества Санкт-Петербурга (33%),



ООО "Русский ювелир" (33%), некоммерческое партнерство "Гильдия управляющих и девелоперов" (1%).

В самый разгар кризиса Сбербанк собирался на базе перешедших ему в качестве отступных по долгам активов федеральной сети "Мосмарт" и сибирской "Алпи" создать новый розничный холдинг (см. "Ъ" от 27 мая 2009 года). Тем временем имущество "Алпи" было передано в управление девелоперской группе "Регионы" (владеет сетью торговых центров "Июнь"), принадлежащей сыновьям депутата Госдумы Зелимхана Муцоева Амирану и Алику. Представитель одной из консалтинговых компаний, проводивших аудит недвижимости "Алпи", говорит, что "Регионы" могут принять участие в аукционе. Ранее источник "Ъ" из окружения братьев Муцоевых подтверждал такую возможность. Вчера Амиран Муцоев отказался от комментариев.

По словам господина Степаненко, первые участники могут быть известны через несколько дней, когда начнется прием заявок и задатков. Он осведомлен, что Сбербанк уже ведет переговоры с ритейлерами, например, с X5 Retail Group. Гендиректор X5 Лев Хасис говорит, что про аукцион ему неизвестно. По его словам, покупка недвижимости в Сибири в ближайший год не входит в приоритеты X5.

Скорее всего, из-за низкого спроса на торговую недвижимость активы "Алпи" будут проданы по минимальной цене, прогнозирует член правления Сведбанка Сергей Дзюбенко. Выгоднее продать имущество ритейлера с дисконтом даже в 50%, чем нести расходы на содержание недвижимости, считает он. Консультант, оценивавший имущество "Алпи", уточнил, что ритейлеру приходилось тратить на содержание торговых площадей около \$7,2 млн в год.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **AUCHAN ПРИМЕНИТ РОССИЙСКУЮ БИЗНЕС-МОДЕЛЬ В ЕВРОПЕ**

Французская группа Auchan планирует открыть по всей Европе гипермаркеты российского образца, написала 8 января газета Les Echos со ссылкой на сообщение официального сайта семьи Мюлье, владеющей Auchan. За образец будет взят

новый проект Auchan в России — жесткие дискаунтеры "Радуга". Концепция этой сети создавалась специально для развития в российских регионах: первые два магазина были открыты в конце прошлого года в Калуге (5,1 тыс. кв. м) и Пензе (5 тыс. кв. м). Отличительной чертой "Радуги" является то, что в магазине нет кассиров, а оплата продуктов производится самостоятельно покупателем через специальные аппараты для приема купюр. За счет оптимизации эксплуатационных расходов, в том числе на персонал, в магазинах удается держать низкие цены, говорилось в сообщении Auchan об открытии магазина в Пензе. Аналог "Радуги" в Европе получит название "Приба" (искаженное написание французских слов prix bas — "низкие цены"). Первый "Приба" должен открыться в марте 2010 года на месте одного из самых неудачных магазинов Auchan в Европе, расположенного на востоке Франции.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **"РАМСТОР" ПЕРЕИМЕНУЮТ В "СИТИСТОР"**

Магазины сети "Рамстор" к концу января сменят вывески на "Ситистор", сообщил Мурат Дуран, гендиректор владеющего ими ООО "Энка ТЦ". Сеть включает 17 супермаркетов и 10 торговых центров в Москве. Затраты на ребрендинг супермаркетов составят \$15-20 млн, уточнил господин Дуран. Торговые центры будут переименованы в "Капитолий" (см. "Ъ" от 27 ноября 2009 года). У турецкого холдинга Enka, консолидировавшего в сентябре 2007 года 100% бизнеса российских "Рамсторов", нет прав на этот бренд: марка "Рамстор" принадлежит турецкому конгломерату Koc Holding, свернувшему операции в России.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **X5 ВДОХНУЛА ПАРФЮМ**

*Ритейлер создает СП с Perfumes Planet Switzerland*

Крупнейший российский ритейлер X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель") создает совместное предприятие (СП) со швейцарской

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

11-12 января, № 1

парфюмерной сетью Perfumes Planet Switzerland (PPS). В магазинах X5 будут размещаться специализированные торговые зоны площадью 15-30 кв. м по продаже парфюмерии и косметики PPS. В совместном предприятии X5 получает 20%, но уже через три года ритейлер сможет довести свою долю до 100%.

Концепция СП предусматривает развитие магазинов Perfumes Planet площадью 15-30 кв. м в закассовой зоне принадлежащих X5 Retail Group магазинов, говорится в совместном сообщении X5 и PPS. X5 предоставит площади в магазинах на условиях аренды или субаренды. Доля PPS в предприятии составит 80%, X5 — 20%, но последняя может увеличить свой пакет до 100% через три года согласно опционному соглашению. "В случае если услуга окажется востребованной и за три года будет открыто значительное количество торговых точек, мы рассмотрим целесообразность выкупа бизнеса либо получим свою долю при его продаже третьим лицам", — приводятся в сообщении слова гендиректора X5 Retail Group Льва Хасиса. Параметры опционного соглашения в X5 не комментируют. Мобильный телефон представителя Perfumes Planet Александры Вантье вчера был выключен. На начальном этапе развитие Perfumes Planet будет осуществляться "преимущественно в Москве и Московской области", приоритетными регионами также названы Санкт-Петербург и Нижний Новгород. По данным сайта PPS, сейчас сеть представлена только в Швейцарии и объединяет десять магазинов по продаже косметики класса люкс, но к 2011 году планируется открыть еще 60 магазинов в стране. Владельцев сети и финансовые показатели Perfumes Planet не раскрывает. Российским представительством сети руководит Гийом Вантье, отвечавший за региональное развитие крупнейшего в России продавца люксовых товаров холдинга Mercury, возглавлявший парфюмерно-косметическую сеть "Л'Этуаль", российские магазины швейцарской сети L'Escale и сеть Marionnaud в Австрии.

Чистая выручка X5 Retail Group в 2008 году составила \$8,89 млрд, EBITDA — \$803 млн. "Альфа-групп" принадлежит 47,9% X5, 23,1% — у основателей "Пятерочки", у менеджмента — 1,9%, free float — 27%. Капитализация X5 в пятницу на LSE — \$8,69 млрд.

Топ-менеджер X5 Retail Group пояснил "Ъ", что СП с Perfumes Planet "аналогично проекту с аптечной сетью "А5"": на площадях магазинов X5 уже открылось около 90 аптек, а в 2011 году наступает срок реализации опциона в СП в пользу продуктового ритейлера (см. "Ъ" от 22 декабря 2008 года). "Проект с Perfumes



Planet соответствует стратегии X5 по развитию не только продуктовых сетей, но и синергетичных проектов", — отмечает собеседник "Ъ".

Диверсификацию бизнеса X5 и ее выход на новые рынки ускорил и принятый в конце прошлого года закон "О госрегулировании торговой деятельности в РФ", отмечает один из партнеров X5 Retail Group. Согласно одной из статей закона, с 1 февраля этого года сетям с долей 25% в границах субъекта федерации запрещается открывать новые магазины, а с 1 июля аналогичное ограничение будет действовать и в пределах муниципальных районов и в городских округах. Доля X5, например, в Санкт-Петербурге после покупки сети "Патэрсон" уже превышает 25% (см. "Ъ" от 26 ноября 2009 года). "X5 сейчас рассматривает те сегменты рынка, в которых, во-первых, не представлена, во-вторых, с гарантированным уровнем рентабельности", — отмечает собеседник "Ъ". Например, EBITDA margin немецкой парфюмерно-косметической сети Douglas (также как и Perfumes Planet работает в сегменте люкс) по итогам 2007/08 финансового года составила 10,8%, аналогичный показатель X5 за девять месяцев 2009 года — 8,4%. По данным аналитиков агентства "Старая крепость", российский парфюмерно-косметический рынок по итогам 2009 года вырос на 4,1% по сравнению с годом ранее — до \$9,7 млрд.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«МОСМАРТ» РИСУЕТ БЕЛУЮ ПОЛОСУ**

*Ритейлер надеется в этом году выйти на докризисный уровень продаж*

Торговая сеть «Мосмарт», магазины которой первую половину 2009 года простояли с пустыми полками, к началу этого года благодаря поддержке Сбербанка смогла практически полностью восстановить операционную деятельность. На данный момент компания погасила 70% долгов перед поставщиками и в 2010 году рассчитывает получить выручку, сопоставимую с докризисной.

Выручка «Мосмарта» в декабре 2009 года по сравнению с ноябрем выросла в два раза, до 800 млн руб., рассказал РБК daily финансовый директор сети Виктор Шлепов. «Но это все еще в два раза меньше по сравнению с докризисными результатами 2007 года», — пожаловался он. В 2010 году, по прогнозу

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

11-12 января, № 1

финдиректора, выручка достигнет 17,5 млрд руб. Таким образом, среднемесячные продажи «Мосмарта» могут выйти на докризисный уровень. Во втором полугодии компания намерена достигнуть положительного показателя EBITDA, а к концу года получить чистую прибыль. К концу этого года будет открыто десять новых гипермаркетов, сейчас их 23.

«На сегодняшний день восстановление операционной деятельности компании близко к завершению. Уже реструктуризировано более 70% от общего объема кредиторской задолженности, исключая банковскую, — 2,3 млрд руб. из 3,3 млрд руб., свыше тысячи поставщиков восстановили поставки в магазины сети», — заявил г-н Шлепов.

Проблемы у ритейлера начались осенью 2008 года. Из-за больших задолженностей поставщики отказались работать с «Мосмартом», продукты перестали поступать в магазины сети. К лету 2009 года чистая задолженность сети достигла 9,6 млрд руб., в том числе 3 млрд руб. «Мосмарт» должен был поставщикам, 6,6 млрд руб. — банкам и лизинговым компаниям. Однако с приходом новых акционеров — Сбербанк и фонда Casarella Евгения Новицкого (экс-президент АФК «Система») — торговая сеть начала оживать. В сентябре прошлого года поставки в магазины возобновились, а в декабре начали открываться новые точки.

Аналитик UniCredit Наталья Смирнова считает, что планы «Мосмарта» на 2010 год слишком оптимистичны. Правда, она принимает во внимание, что компания основывается на конкретных темпах роста, которые были в последнем квартале 2009 года. Сеть вполне может вернуться к показателям 2007 года, когда выручка составила 600 млн долл., если оттуда вычсть выручку «Мосмартиков», которых уже нет, добавляет директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### ОТ КЕРИМОВА К ЛАУДЕРУ

*Новый инвестор в московские отели — миллиардер Рональд Лаудер провел первое назначение в Объединенной гостиничной компании (ОГК). Совет директоров ОГК возглавила Татьяна Башмакова, бывший гендиректор «Нафта Ко»*

Заместитель мэра Москвы Владимир Силкин в интервью «Ведомостям» говорил: «25 декабря мы провели первый совет директоров Объединенной гостиничной компании, утвердили главу компании». Имени нового директора он не назвал. Председателем совета директоров ОГК стала Татьяна Башмакова, знает один из чиновников мэрии. Сама Башмакова это подтвердила, но от дальнейших комментариев отказалась. ОАО «Гостиничная компания» создано в марте прошлого года. Город внес в уставный капитал доли в 15 гостиницах (см. врез) и пообещал передать 51% акций общества частному инвестору. В декабре чиновники мэрии объявили, что примерно \$1 млрд в уставный капитал ОГК готова вложить Russia Real Estate Fund LP, принадлежащая американскому миллиардеру и совладельцу косметического концерна Estee Lauder Рональду Лаудеру (Forbes оценивает его состояние в \$2 млрд, 334-е место в списке самых богатых людей мира). Связаться с Лаудером вчера не удалось. Сделку консультировала компания «Элтитюд менеджмент». Ее гендиректором является Башмакова. Она же ранее, по данным СПАРК, руководила компанией «Нафта Ко» Сулеймана Керимова. В 2007 г. мэрия Москвы уже пыталась создать гостиничную компанию как раз с «Нафта Ко», но сделка сорвалась. Сама Башмакова говорит, что в компании Керимова уже не работает. Представитель «Нафта Ко» подтвердил, что Башмакова покинула компанию еще в начале лета и сейчас занимается собственным проектом.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

---

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)